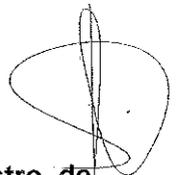


\*XXXXXXXXXX\*  
11RI 00000000



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.860

ficha

01

São Paulo, 12 de dezembro de 2016.

**IMÓVEL:- APARTAMENTO nº511**, localizado no 5º pavimento do empreendimento denominado "**BK30 ALTO DA BOA VISTA**", situado na Rua Coronel Luiz Barroso, nº 392, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta edificada de 32,030m<sup>2</sup> e a área comum coberta edificada de 21,458m<sup>2</sup>, totalizando a área edificada de 53,488m<sup>2</sup>, mais a área comum descoberta de 4,300m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 57,788m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no solo de 0,008081. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 19 na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral.

**CONTRIBUINTE:-** 087.073.0069-7, em área maior.

**PROPRIETÁRIA:- CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 14.747.651/0001-54, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.066, 9º andar.

**REGISTRO ANTERIORE:-** Registro nº 4, feito em 25 de julho de 2012, na matrícula nº 20.354, deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.1/432.860: REFERÊNCIA** (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)

a) Conforme o registro nº 11, feito em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **HIPOTECOU o imóvel**, juntamente com outros, a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1374, 16º andar, como garantia de pagamento da dívida de R\$14.980.000,00, que será feito até 25/03/2016, com juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% ao mês, exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% ao ano, exponencial ao ano, na forma e condições estabelecidas no título, do qual consta ainda ter sido emitida pela devedora uma nota promissória, no valor de R\$15.497.925,47, com vencimento à vista em 25/03/2016, avalizada pelos **intervenientes fiadores, avalistas e garantidores: JOE YAQUB KHZOUZ**, portador da carteira de identidade RG nº 8.508.466-9-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.613.928-77, engenheiro civil, e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, portadora da carteira de identidade RG nº 7.272.129-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 087.119.478-37, administradora de empresas, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Luis Galhanone, nº 57, casa 01, Jardim Viana,

**Continua no verso**

matricula

432.860

ficha

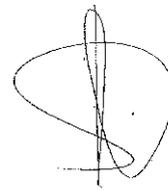
01

verso

sendo ela por ele representada; **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE**, RG nº 16.261.673-9-SSP/SP, CPF/MF nº 115.617.458-98, engenheiro, e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANTE**, RG nº 19.387.821-5-SSP/SP, CPF/MF nº 147.737.998-38, arquiteta, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano, sendo ela por ele representada; **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, CNPJ/MF nº 13.633.054/0001-36; **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 55.997.159/0001-14, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, CNPJ/MF nº 08.375.456/0001-48, todas com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2066, 9º andar, Jardim Paulistano. Valor da garantia: R\$37.076.045,69 (terreno e futuras edificações); **b)** conforme a averbação nº 12, feita em 08 de setembro de 2014, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 02 de junho de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **cedeu fiduciariamente** a **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, também já qualificada, todos os direitos creditórios resultantes da alienação a terceiros de qualquer das unidades do empreendimento denominado **BK30 ALTO DA BOA VISTA**; **c)** conforme a averbação nº 13, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, e **BKO INCORPORADORA LTDA**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, **resolveram aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados na matrícula nº 20.354 sob nºs 11 e 12, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - Em virtude da DEVEDORA não ter observado o cronograma físico-financeiro originalmente ajustado, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do CONTATO a liberar no valor de R\$6.979.338,97, e o novo prazo para a conclusão do EMPREENDIMENTO informado pela DEVEDORA é até 25/01/2016 e ainda a DEVEDORA ter solicitado uma suplementação do valor financiado, correspondente a R\$1.000.0000,00, ora concedida pela CREDORA, obrigando-se a destinar os recursos suplementares na conclusão do EMPREENDIMENTO, com o que concordam a CREDORA e os GARANTIDORES, fica aprovado novo cronograma físico - financeiro referente ao Saldo a Liberar, o qual contempla o valor ora suplementado, de modo que os itens 4-A, 4-B e 4-D do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue:

Continua na ficha 02

\*XXXXXXXXXX\*  
11RI 00000000



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

432.860

ficha

02

Continuação

4 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO:				
A) Valor Total:			R\$15.980.000,00	
B) Número de Parcelas a Liberar:			10 (dez)	
D) Datas das Liberações, Datas de Vencimento, Valores das Parcelas e Percentual de Obra:				
Nº da Parcela	Data da Liberação	Data de Vencimento	Valor da Parcela R\$	% da Obra
1/10	08/05/2015	25/08/2016	1.000.000,00	54,91
2/10	25/05/2015	25/08/2016	933.371,38	60,94
3/10	25/06/2015	25/08/2016	1.230.564,26	68,89
4/10	25/07/2015	25/08/2016	1.216.633,34	76,75
5/10	25/08/2015	25/08/2016	961.233,21	82,96
6/10	25/09/2015	25/08/2016	860.621,04	88,52
7/10	25/10/2015	25/08/2016	667.136,09	92,83
8/10	25/11/2015	25/08/2016	515.443,90	96,16
9/10	25/12/2015	25/08/2016	345.177,14	98,39
10/10	25/01/2016	25/08/2016	249.208,61	100,00

2 - Ainda, em virtude da suplementação dos Considerandos acima, o item 7-E do QUADRO RESUMO do CONTRATO passa a vigorar com a seguinte redação: 7 - IMÓVEL E EMPREENDIMENTO: E) Prazo para Conclusão do Empreendimento: 08 meses; 3 - Em decorrência à solicitação da DEVEDORA, a CREDORA concorda em alterar a Data de Apuração da Dívida, prevista no item 5 do Quadro Resumo do CONTRATO; e as partes desejam ajustar determinadas condições previstas no CONTRATO, os itens 5-E, 5-I do QUADRO RESUMO do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: E) Data da Apuração da Dívida: 25/08/2016; I) Valor Mínimo de Desligamento (VMD): O valor mínimo para liberação de cada futura unidade integrante da garantia hipotecária instituída neste instrumento será calculado pela CREDORA, mediante solicitação formal da DEVEDORA, e terá sempre o seu prazo de validade informado pela CREDORA, observado que o VMD será o maior valor obtido entre: (i) o saldo devedor acrescido das parcelas a liberar dividido pelo valor total de avaliação das unidades hipotecadas no momento do cálculo e multiplicado pelo valor de avaliação da unidade a ser desligada; (ii) o saldo devedor do adquirente da unidade hipotecada informado na posição de comercialização fornecida pela DEVEDORA; (iii) o valor de financiamento do adquirente, devidamente informado pela financiadora no respectivo instrumento; e (iv) 70% do valor de compra e venda das unidades em estoque; 4 - Do valor ora suplementado será debitada uma Taxa de Estruturação de Operação ("TEO") em percentual correspondente a 2% sobre o valor da suplementação, devida em virtude de prestação de serviço de estruturação da operação de financiamento. Considerando que o valor da suplementação ora concedida é de R\$1.000.000,00 a TEO totalizará o valor de R\$20.000,00; 4.1) Em nenhuma hipótese a TEO cobrada nos termos deste instrumento será reembolsada pela CREDORA; 5 - O saldo devedor, apurado nesta

*Continua no verso*

matricula

432.860

ficha

02

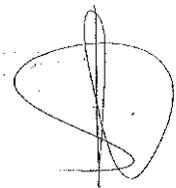
verso

data, é de R\$8.641.109,81 que a DEVEDORA confessa dever em sua integralidade; 6 - Fica incluída a alínea "n" como um novo evento de vencimento antecipado da dívida dentre as hipóteses originalmente previstas na Cláusula Décima Terceira do CONTRATO, que passa a integrar o CONTRATO para todos os efeitos, na forma do aditamento que dá origem a este ato; 7 - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela DEVEDORA perante a CREDORA, e sem prejuízo de outras garantias especificadas no CONTRATO, a DEVEDORA, neste ato, entrega à CREDORA um Nota Promissória de sua emissão no valor de R\$17.211.173,12, com vencimento à vista, avalizada pelos GARANTIDORES, em substituição à Nota Promissória entregue nos termos do CONTRATO, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação. **d)** conforme a averbação nº 14, feita em 12 de junho de 2015, na matrícula nº 20.354 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 08 de maio de 2015, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificados, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem a averbação nº 12, feito na matrícula nº 20.354, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 E ADITAMENTO; **Valor Principal:** R\$15.980.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,5000% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 6,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015; **Data de Vencimento Final:** 25/08/2016; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 02 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 210, 211, 212, 302, 303, 305, 306, 307, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 406, 408, 410, 411, 412, 413, 501, 503, 504, 505, 506, 507, 510, 511, 512, 513, 602, 606, 609, 610, 611, 612, 703, 704, 705,

Continua na ficha 03







LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
CNS Nº 11.117-9

matrícula  
**432.860**

ficha  
**04**

Continuação

IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA: Modalidade: INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; Valor Principal: R\$17.780.000,00; Encargos/Taxa de Juros: Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; Data de Assinatura: 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015 e 20/07/2016; Data de Vencimento Final: 25/04/2017; Local de Pagamento: conforme operação garantida; Forma de Pagamento: conforme operação garantida, e Cláusula Penal: conforme operação garantida; CLÁUSULA SEGUNDA: Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preambulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; CLÁUSULA TERCEIRA: Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 03 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203, 205, 206, 210, 211, 212, 213, 303, 305, 310, 311, 312, 313, 401, 403, 404, 405, 408, 410, 411, 412, 503, 504, 506, 507, 508, 510, 511, 512, 602, 610, 704, 705, 706, 708, 710, 711, 802, 803, 806, 807, 813, 902, 905, 906, 908, 909, 910, 911, 1004, 1005 e 1006; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 207, 209, 301, 302, 306, 307, 308, 309, 407, 409, 502, 509, 513, 601, 606, 609, 611, 612, 709, 804, 805, 808, 809, 810, 811, 901, 903, 904, 912, 1001, 1002, 1003, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013; CLÁUSULA QUARTA: Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamento de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.  
Data da matrícula.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Continua no verso**

\*XXXXXXXXXX\*  
11RI 00000000

matrícula

432.860

ficha

04

verso

**Av.2/432.860: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.169.892 - 08/12/2016)**

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da Matrícula.

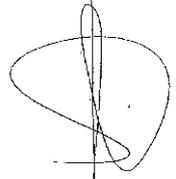
*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
MARCIO TADEU BRETERNITZ CARDOSO:27365626828  
Hash: 67F2DDD68D10D1079B5068E60041F7FD  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.3/432.860: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.192.848 - 21/07/2017)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de devedora, **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, na condição de credora, **JOE YAQUB KHZOUZ** e sua mulher **LILIAN FEHER KHZOUZ**, **MARIO FRANCISCO ALVES LANZARA GIANGRANDE** e sua mulher **ELIANA CRISTINA GRANATO GIANGRANDE**, **BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, **BKO ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, e **BKO INCORPORADORA LTDA.**, na condição de intervenientes fiadores, avalistas e garantidores, todos já qualificados, resolveram **aditar** o instrumento particular que deu origem aos atos praticados sob nºs 11 e 12, aditado sob os nºs 13 e 16, na matrícula 20.354, mencionados na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1** - A devedora, neste ato, confessa dever à credora, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, o montante de R\$21.945.996,17, composto pelo valor da dívida devidamente atualizado e dos encargos devidos nas condições do contrato até a data do instrumento que deu origem à esta averbação; **2** - Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos considerandos, ou seja, **II** - A DEVEDORA não utilizou todo o valor da suplementação convencionada no 2º aditamento ao contrato, de modo que há, na presente data, saldo do financiamento oriundo do contrato a liberar no valor de R\$743.367,93 ("Saldo pendente de Liberação"), o qual a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, de modo que o valor do financiamento do contrato é reduzido na mesma proporção, para todos os efeitos; e **III** - Atendendo à solicitação da devedora, a credora concorda em alterar a data de vencimento, bem como a data de apuração da dívida, previstas nos itens 4 e 5 do quadro resumo do contrato, os itens 4-A, 4-D e 5-E passam a vigorar conforme segue: **4** - CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO: A) Valor Total: R\$17.036.632,07; D) Datas de Vencimentos: 25/07/2017; **5** - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E) Data da Apuração da dívida: 31/05/2017; **3** - Ainda, em virtude do disposto no item "(ii)" dos considerandos acima, a devedora renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, à parcela do crédito representado pelo saldo pendente de liberação do contrato, de modo que o valor da dívida confessada na cláusula 1 do presente instrumento reflete o valor devido considerando essa renúncia; e **4** - Por fim, em garantia de todas as obrigações assumidas pela devedora perante a credora, e sem prejuízo de outras garantias

- Continua na ficha 05 -

\*XXXXXXXXXX\*  
11RI 00000000



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula  
**432.860**

ficha  
**05**

Continuação

especificadas no contrato, a devedora, neste ato, entrega à credora uma nota promissória de sua emissão no valor de R\$26.336.000,00, com vencimento à vista, avalizada pelos garantidores, em substituição à nota promissória entregue nos termos do contrato, podendo a mesma ser apresentada a qualquer tempo e nas hipóteses contratualmente previstas; ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

**Data: 30 de agosto de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833  
Hash: 37ED24656B4CA53148E02536E554FEA6  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.4/432.860: ADITAMENTO (Prenotação nº 1.193.049 - 25/07/2017)**

Pelo instrumento particular de 31 de maio de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificadas, **aditaram** o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14 e 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA (doravante denominas individual e coletivamente, simplesmente Operação Garantida): **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; **Valor Principal:** R\$17.780.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós - fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015, 20/07/2016 e 31/05/2017; **Data de Vencimento Final:** 25/08/2017; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que dá origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 04 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 201, 203,

- Continua no verso -





matricula

432.860

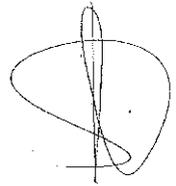
ficha

06

verso

oito mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), mediante assinatura da competente escritura pública de dação em pagamento parcial da dívida mencionada no item anterior e respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor da CREDORA na(s) matrícula(s) e junto ao(s) Registro(s) de Imóveis competente(s) até a data de 15/01/2018. 1.2. Caso a aludida Dação em Pagamento de Novos Imóveis não seja efetivamente assinada até 15/12/2017, a DEVEDORA responderá pela dívida confessada nos termos do item 1 supra, a qual será exigida integralmente e imediatamente, através de parcela única, acrescida dos encargos remuneratórios e moratórios previstos no CONTRATO, quantia esta que deverá ser paga em até 05 (cinco) dias de comunicação da CREDORA nesse sentido, sob pena de adoção de todas as medidas necessárias, inclusive com a execução das garantias vinculadas ao CONTRATO. 2. Em decorrência do disposto no item "(v)" dos Considerandos acima, os itens 4-D e 5-E do Quadro Resumo do CONTRATO passam a vigorar conforme segue: 4- CONDIÇÕES DA ABERTURA DE CRÉDITO E FINANCIAMENTO: D) Datas de Vencimentos: 25/04/2018; 5- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO E) Data da Apuração da Dívida: 31/10/2017. 2.1. Como condição para a prorrogação do prazo de vencimento da dívida oriunda do CONTRATO, em cada uma da(s) Data(s) de Vencimento prevista(s) no Quadro abaixo, a DEVEDORA deverá pagar, no mínimo, a parcela de principal vencida ("Principal a ser Amortizado"), acrescida da Taxa de Juros prevista no item 5-A do QUADRO RESUMO ("Encargos Remuneratórios"), sendo que tais Encargos Remuneratórios incidirão sobre o saldo devedor total e não pago do CONTRATO no período compreendido entre o dia 31/10/2017 e a primeira data de vencimento e entre a primeira data de vencimento e a data de vencimento imediatamente subsequente, e assim, consecutivamente: N. da Parcela: 1 - Data de Vencimento: 25/04/2018 - Principal a ser amortizado: R\$12.320.766,42 - Encargos Remuneratórios: Calculados conforme cláusula 2.1 acima. 2.1.1. Os pagamentos de que tratam a Cláusula acima serão apurados mensalmente pela CREDORA considerando o valor total de recursos recebidos, nos termos autorizados no CONTRATO, até o último dia útil de cada mês, sendo que na hipótese de ser verificado o descumprimento do disposto nesta Cláusula, ainda que parcialmente, a CREDORA poderá determinar o vencimento antecipado da totalidade do saldo devedor do CONTRATO, obrigando-se a DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES a efetuar seu pronto pagamento, independentemente de prévia notificação ou qualquer outra formalidade. 2.1.2. Fica certo, desde logo, que a DEVEDORA poderá, a qualquer tempo, liquidar ou amortizar antecipadamente as parcelas vincendas subsequentes à data da liquidação antecipada, hipótese em que o valor a ser pago será o saldo devedor deste CONTRATO na data de liquidação antecipada. O pagamento antecipado importará em carência do Principal a ser Amortizado no(s) mês(es) subsequente(s), sempre proporcionalmente ao montante pago, permanecendo a DEVEDORA obrigada a pagar os Encargos Remuneratórios de acordo com o(s) vencimento(s) estipulados no Quadro constante na Cláusula 2.1 acima. 3. Ainda, resolvem as Partes consolidar as unidades integrantes do

- Continua na ficha 07 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**  
CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.860

ficha

07

Continuação

EMPREENHIMENTO que atualmente encontram-se hipotecadas em favor da CREDORA, seguintes: unidade 202, matrícula 432.812; unidade 204, matrícula 432.814; unidade 205, matrícula 432.815; unidade 208, matrícula 432.818; unidade 209, matrícula 432.819; unidade 210, matrícula 432.820; unidade 212, matrícula 432.822; unidade 301, matrícula 432.824; unidade 305, matrícula 432.828; unidade 306, matrícula 432.829; unidade 307, matrícula 432.830; unidade 308, matrícula 432.831; unidade 309, matrícula 432.832; unidade 310, matrícula 432.833; unidade 311, matrícula 432.834; unidade 312, matrícula 432.835; unidade 313, matrícula 432.836; unidade 401, matrícula 432.837; unidade 402, matrícula 432.838; unidade 403, matrícula 432.839; unidade 405, matrícula 432.841; unidade 406, matrícula 432.842; unidade 407, matrícula 432.843; unidade 410, matrícula 432.846; unidade 411, matrícula 432.847; unidade 412, matrícula 432.848; unidade 501, matrícula 432.850; unidade 503, matrícula 432.852; unidade 505, matrícula 432.854; unidade 507, matrícula 432.856; unidade 509, matrícula 432.858; unidade 511, matrícula 432.860; unidade 513, matrícula 432.862; unidade 601, matrícula 432.863; unidade 602, matrícula 432.864; unidade 603, matrícula 432.865; unidade 604, matrícula 432.866; unidade 605, matrícula 432.867; unidade 606, matrícula 432.868; unidade 607, matrícula 432.869; unidade 608, matrícula 432.870; unidade 610, matrícula 432.872; unidade 611, matrícula 432.873; unidade 612, matrícula 432.874; unidade 613, matrícula 432.875; unidade 701, matrícula 432.876; unidade 702, matrícula 432.877; unidade 704, matrícula 432.879; unidade 706, matrícula 432.881; unidade 708, matrícula 432.883; unidade 709, matrícula 432.884; unidade 711, matrícula 432.886; unidade 712, matrícula 432.887; unidade 713, matrícula 432.888; unidade 801, matrícula 432.889; unidade 802, matrícula 432.890; unidade 803, matrícula 432.891; unidade 804, matrícula 432.892; unidade 805, matrícula 432.893; unidade 806, matrícula 432.894; unidade 807, matrícula 432.895; unidade 808, matrícula 432.896; unidade 810, matrícula 432.898; unidade 812, matrícula 432.900; unidade 901, matrícula 432.902; unidade 902, matrícula 432.903; unidade 903, matrícula 432.904; unidade 904, matrícula 432.905; unidade 906, matrícula 432.907; unidade 907, matrícula 432.908; unidade 908, matrícula 432.909; unidade 909, matrícula 432.910; unidade 910, matrícula 432.911; unidade 913, matrícula 432.914; unidade 1001, matrícula 432.915; unidade 1002, matrícula 432.916; unidade 1009, matrícula 432.923; unidade 1012, matrícula 432.926 e unidade 1013, matrícula 432.927. 4. Em decorrência do disposto no item "(ii)" e "(iii)" dos Considerandos supra, as PARTES estabelecem e pactuam as seguintes obrigações: 4.1. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se obrigam, em caráter inequívoco, irrevogável e irretroatável, até o prazo máximo improrrogável de 15/12/2017, a firmar, com a CREDORA, a Dação em Pagamento de Novos Imóveis, cujo valor atinja o montante equivalente a no mínimo R\$3.308.620,56 (três milhões, trezentos e oito mil, seiscentos e vinte reais e cinquenta e seis centavos), sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO e adoção de todas as medidas cabíveis, inclusive da execução, judicial ou não, de suas garantias no caso de descumprimento de tal obrigação. 4.1.1. A Dação em Pagamento

- Continua no verso -

matricula

432.860

ficha

07

verso

de Novos Imóveis aqui prevista será formalizada a exclusivo critério da CREDORA e após a respectiva análise dos documentos da DEVEDORA e dos imóveis objeto da transação pretendida. A DEVEDORA e/ou os GARANTIDORES se declaram cientes acerca da documentação exigida pela CREDORA para realização da aludida análise, de modo que se comprometem a entrega - la à CREDORA em prazo suficientemente hábil ao cumprimento da obrigação dentro do prazo acima estipulado. 4.1.2. Após a referida análise, caso a CREDORA entenda que a realização do negócio não atente aos critérios de viabilidade e possibilidade por ela exigidos para efetivação do negócio, a DEVEDORA será comunicada imediatamente e deverá apresentar novo(s) imóvel(is) e/ou amortizar a quantia equivalente àqueles inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 4.1.3. As PARTES têm entre si, justo e avençado, que o(s) imóvel(is) será(ão) recebido(s) em dação em pagamento pela CREDORA, a seu exclusivo critério, pelo valor de liquidação forçada apontado no laudo de avaliação que será preparado por empresa especializada escolhida por elas; 4.1.4. Com a efetiva concretização da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a qual ocorrerá após a lavratura da escritura pública de dação em pagamento e com seu respectivo registro da transferência da propriedade do(s) imóvel(is) em favor da CREDORA em cada uma das matrículas e junto ao Registro de Imóveis competente, a CREDORA, em tal data, procederá com a respectiva liquidação/amortização parcial do saldo devedor apurado e de responsabilidade da DEVEDORA. 4.1.5. Todas as despesas e eventuais impostos/emolumentos decorrentes da operacionalização, registro e lavratura da Dação em Pagamento de Novos Imóveis aqui prevista correrão por conta da DEVEDORA e/ou dos GARANTIDORES. 4.2. Fica desde já certo e ajustado entre as PARTES que, na hipótese de não ser possível o registro junto ao Registro de Imóveis competente de qualquer imóvel dado em pagamento através da Escritura Pública de Dação em Pagamento e da Dação em Pagamento de Novos Imóveis, a DEVEDORA deverá apresentar novo(s) imóvel(is) para substituir o(s) imóvel(is) que eventualmente apresentarem problemas para registro e/ou amortizar a quantia equivalente à referidos imóveis inicialmente oferecidos, sob pena de decretação do vencimento antecipado do CONTRATO, independentemente de notificação, e da execução das garantias a ele vinculadas. 5. A DEVEDORA e os GARANTIDORES ratificam que na(s) data(s) de vencimento(s) do CONTRATO, conforme aditado pelo presente instrumento, pagará à CREDORA, ou à sua ordem, o saldo devedor do CONTRATO, devidamente atualizado, nos termos e condições ali constantes. 6. As partes comparecem ao presente para declarar concordância com os seus termos e ratificar as suas obrigações decorrentes do CONTRATO e decorrentes das garantias constituídas para o cumprimento de todas as suas obrigações, ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos, garantias e condições do CONTRATO que não foram alteradas pelo

- Continua na ficha 08 -

\*XXXXXXXXXX\*  
11RI 00000000

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

432.860

ficha

08

Continuação

presente, as quais continuam em pleno vigor e efeito.

Data: 18 de abril de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807  
Hash: F422D78080BDEB7A36E8D95A687B4673  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.8/432.860: ADITAMENTO (Prenotação nº1.227.038 - 06/06/2018)**

Pelo instrumento particular de 31 de outubro de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de cliente e cedente, e **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, já qualificadas, aditaram o instrumento de Cessão Fiduciária, que deu origem às averbações nºs 12, 14, 17, feitas na matrícula 20.354, mencionadas na averbação nº 1 desta matrícula, e averbação nº 4 também desta matrícula, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** o QUADRO IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária passa a vigorar conforme segue: IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA (doravante denominas individual e coletivamente, simplesmente Operação Garantida); **Modalidade:** INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E OUTRAS AVENÇAS Nº 0002/2014 e aditamento; **Valor Principal:** R\$17.780.000,00; **Encargos/Taxa de Juros:** Juros pós-fixados equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida da Taxa Spread de 0,6434% a.m. exponencial ao mês, equivalente a 8,00% a.a. exponencial ao ano, definidas e calculadas conforme Operação Garantida; **Data de Assinatura:** 02/06/2014 e aditamento datado de 08/05/2015, 20/07/2016, 31/05/2017 e 31/10/2017; **Data de Vencimento Final:** 25/04/2018; **Local de Pagamento:** conforme operação garantida; **Forma de Pagamento:** conforme operação garantida; e **Cláusula Penal:** conforme operação garantida; **CLÁUSULA SEGUNDA:** Para todos os fins do Instrumento de Cessão Fiduciária a Operação Garantida passa a ser entendida como o conjunto de operações caracterizadas e individualizadas no Quadro IV - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO GARANTIDA, do preâmbulo do Instrumento de Cessão Fiduciária, conforme ora aditado; **CLÁUSULA TERCEIRA:** Por fim, em razão da alteração da descrição dos Direitos Creditórios, o Anexo I ao Instrumento de Cessão Fiduciária fica substituído pelo Anexo I do instrumento que da origem a esta averbação, do qual consta: ANEXO I - TERMO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA Nº 06 - UNIDADES COMERCIALIZADAS: 208, 304, 305, 312, 402, 403, 406, 410, 411, 501, 505, 602, 603, 604, 605, 607, 608, 613, 701, 702, 711, 712, 801, 807, 812, 907, 909, 910, 913 e 1004; UNIDADES A COMERCIALIZAR: 202, 204, 205, 209, 210, 212, 301, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 313, 401, 405, 407, 412, 503, 507, 509, 511, 513, 601, 609, 610, 611, 612, 704, 706, 708, 709, 713, 802, 803, 804, 805, 806, 808, 810, 901, 902, 903,

Continua no verso

matricula

432.860

ficha

08

verso

904, 906, 908, 1001, 1002, 1009, 1012, 1013; **CLÁUSULA QUARTA:** Serão de exclusiva responsabilidade do CLIENTE e/ou do CEDENTE, solidariamente, os pagamentos de todas as despesas decorrentes do presente instrumento, especialmente as referentes ao seu registro, ficando a CREDORA autorizada a deduzir tais despesas de eventuais valores das parcelas a serem liberadas no âmbito das Operação Garantida, ficando ratificadas todas as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial acima referido, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento que dá origem a esta averbação.

**Data: 07 de junho de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
ALEX SANDRO ARAUJO SILVA:34030720889  
Hash: 471F47D5B3B7C9F160E42E5214B1EC13  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Av.9/432.860: **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** (Prenotação nº 1.236.703 - 04/09/2018)

Pela escritura lavrada em 31 de agosto de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta Capital, no livro 769, folha 239, o **BANCO PAN S/A**, deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o **cancelamento** do registro e averbações referentes à hipoteca e averbação de cessão fiduciária mencionados na averbação nº 1, e averbações nºs 3, 4, 7 e 8 de aditamento, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.

**Data: 17 de setembro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810  
Hash: 2E2F21678002B7A27A20567CFBD46375  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Av.10/432.860: **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.236.703 - 04/09/2018)

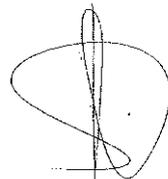
Pela escritura lavrada em 31 de agosto de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta Capital, no livro 769, folha 239, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.073.0912-0**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel emitida em 10/09/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Data: 17 de setembro de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810  
Hash: 2E2F21678002B7A27A20567CFBD46375  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Continua na ficha 09

\*AAAAAAAAA\*  
11RI 00000000



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

432.860

ficha

09

Continuação

R.11/432.860: **DAÇÃO EM PAGAMENTO** (Prenotação nº 1.236.703 - 04/09/2018)  
Pela escritura lavrada em 31 de agosto de 2018, pelo Oficial de Registro Civil das  
Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 32º Subdistrito – Capela do Socorro, desta  
Capital, no livro 769, folha 239, **CECI SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA**, já qualificada, **transmitiu o imóvel a título de dação em pagamento ao  
BANCO PAN S/A**, sucessor da **BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA  
HIPOTECÁRIA**, também já qualificados, pelo preço de R\$224.840,00, **com a  
anuência de BKO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e BKO  
DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO III LTDA**, também já qualificadas.

Data: 17 de setembro de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

*CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810*

*Hash: 2E2F21678002B7A27A20567CFBD46375*

*(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

*CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da  
Lei nº 6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO  
COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da  
matricula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus  
reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos  
os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação  
de títulos contraditórios devidamente prenotados até 17/09/2018, além do que foi  
integralmente nela(s) noticiado(s). CERTIFICO, mais que sendo a data de abertura da  
matricula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como  
certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria  
O referido é verdade e dou fé.*

*São Paulo, 18 de Setembro de 2018*

*Elisângela da Silva  
Escrivente Autorizada*

*Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.*

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3779-0000